

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 565/2026/DS-PT

Ngày: 09 – 6 - 2026

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đòi lại tài sản và Bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

Các Thẩm phán: Bà Tôn Thị Thanh Thúy

Ông Phạm Tiến Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trầm Thị Phương Hằng – Thẩm tra viên Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Bùi Trung Nam - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 439/2026/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2026 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đòi lại tài sản và Bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 362/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 686/2026/QĐPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Phan Thị N**, sinh năm 1973. Địa chỉ: số A đường N, phường N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Bà **Nguyễn Thanh Thảo L**, sinh năm 1995. Địa chỉ: số A đường C, phường B, thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

2. Bị đơn:

- Ông **Lê Thanh H**, sinh năm 1963. Địa chỉ: Số A đường N, phường N, thành phố Cần Thơ.

- Bà **Phan Thị C**, sinh năm 1965. Địa chỉ: Số A đường N, phường N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà C: Ông **Trần Văn Á**, sinh năm 1990. Địa chỉ: Số A đường T, phường T, thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà **Lâm Thị B**, sinh năm 1954. (Vắng mặt)

- Ông **Đoàn Hữu P**, sinh năm 1956. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số F, tổ A, khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

- Anh **Huỳnh Văn K**, sinh năm 1992. (Có đơn xin vắng mặt).

- Chị **Lâm Thị Bé T**, sinh năm 1993. (Có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số A đường N, phường N, thành phố Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn bà Phan Thị N và đại diện ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn Á.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

- *Nguyên đơn bà Phan Thị N trình bày:* Nguồn gốc phần đất tranh chấp có diện tích khoảng 22m² (ngang 5,5m, dài 4m), thuộc một phần thửa đất số 97, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại số A đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ là của cha mẹ bà. Trước đây, cha mẹ bà có nhờ cậu và mợ là ông Đoàn Hữu P và bà Lâm Thị B đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau đó, cha mẹ bà đã cho bà phần đất diện tích 22m² nêu trên để cất nhà ở và bà đã sinh sống ổn định từ đó đến nay. Phần đất còn lại của thửa 97 được cha mẹ bà bán cho bị đơn là bà Phan Thị C.

Khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do hoàn cảnh kinh tế của bà còn khó khăn và diện tích đất của bà không đủ điều kiện để tách thửa, nên bà đã đồng ý để bà C đứng tên chung trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn bộ thửa đất, bao gồm cả phần 22m² của bà.

Gia đình bà đã xây dựng nhà và sinh sống ổn định, liên tục trên phần đất này từ năm 1995 đến nay và không có bất kỳ tranh chấp nào phát sinh. Tuy nhiên, thời gian gần đây, gia đình bà C bắt đầu gây khó khăn cho việc sử dụng đất của gia đình bà. Bà C cho rằng chỉ cho gia đình bà ở nhờ và không đồng ý cho gia đình bà tiếp tục sử dụng đất nữa.

Do đó, bà Phan Thị N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận và ổn định cho bà được quyền sử dụng phần đất có diện tích khoảng 22m² thuộc thửa 97, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại số A đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà N phát hiện ông Đoàn Hữu P, bà Lâm Thị B đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất tranh chấp cho ông Lê Thanh H, bà Phan Thị C mà trên đất có căn nhà của bà N đang quản lý, sử dụng. Do đó, bà N khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân quận N lập số 163/ĐC.TB ngày 20/05/2004 được ký kết giữa ông Đoàn Hữu P, bà Lâm Thị B và ông Lê Thanh H, bà Phan Thị C liên quan đến phần đất tại thửa số: 97; tờ bản đồ số 1; diện tích: 95.50 m²; tọa lạc tại số: 1 Đường N, Khu V, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ, Chiếu theo Giấy chứng nhận QSDĐ số 5401061588, hồ sơ gốc số 88/2002, do UBND tỉnh C (cũ) cấp ngày 27/01/2003 cho ông Đoàn Hữu P, bà Lâm Thị B;

- Kiến nghị thu hồi và chỉnh lý biên động do Sở T3 xác nhận đã chuyển nhượng hết diện tích nhà, đất cho ông Lê Thanh H, bà Phan Thị C ngày 02/07/2004 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5401061588, do UBND tỉnh C (cũ) cấp ngày 27/01/2003 đối với phần phần đất tại thửa số: 97; tờ bản đồ số 1; diện tích: 95.50m²; tọa lạc tại số: 1 Đường N, Khu V, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Tại đơn phản tố ngày 11 tháng 11 năm 2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Phan Thị C và ông Lê Thanh H trình bày:

Vợ chồng ông bà là chủ sử dụng hợp pháp đối với toàn bộ phần đất có diện tích 95,5m², thuộc thửa đất số 97, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở được xác lập theo Giấy chứng nhận số 5401061588 do UBND tỉnh C (cũ) cấp ngày 27/01/2003 cho chủ cũ là ông Đoàn Hữu P và bà Lâm Thị B.

Vào năm 2004, vợ chồng ông bà đã nhận chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất nói trên từ ông P, bà B theo Hợp đồng mua bán nhà ở ngày 11/03/2004, được Phòng công chứng thành phố C công chứng. Sau đó, ông bà đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý đăng bộ sang tên vào ngày 02/07/2004.

Đối với trình bày và yêu cầu của bà N, ông bà không đồng ý. Bởi lẽ, lời trình bày của bà N về việc được cha mẹ cho đất là không có căn cứ, không có bất kỳ giấy tờ nào chứng minh. Việc bà N cho rằng cha mẹ mình nhờ ông P, bà B đứng tên trên giấy chứng nhận cũng không có cơ sở pháp lý.

Tại thời điểm ông bà nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông P và bà B, bà N không có bất kỳ ý kiến phản đối hay yêu cầu lập văn bản nào để ghi nhận quyền lợi của mình đối với phần đất 22m². Hợp đồng chuyển nhượng cũng xác định tại thời điểm mua bán, trên đất không có ai đang thuê, mượn hay ở nhờ.

Việc bà N khai đã xây nhà và sinh sống ổn định từ năm 1995 là không đúng sự thật, vì đến năm 2004 ông bà mới nhận chuyển nhượng nhà đất và sau đó mới cho gia đình bà N vào ở nhờ vì là chỗ bà con họ hàng. Phía bị đơn cũng cho rằng việc bà N có được hộ khẩu tại địa chỉ trên là do đã gian dối trong quá trình kê khai, và ông bà đang thực hiện việc tố cáo hành vi này đến cơ quan có thẩm quyền.

Do đó, bị đơn khẳng định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đứng tên ông bà là chứng thư pháp lý cao nhất, xác định ông bà là chủ sở hữu duy nhất của toàn bộ bất động sản.

Từ những lý do trên, bà C và ông H có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

- Buộc gia đình bà Phan Thị N phải di dời, trả lại cho vợ chồng ông bà căn nhà và phần đất có diện tích 22m² thuộc thửa đất số 97, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại số A đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Buộc bà Phan Thị N phải bồi thường thiệt hại do hành vi chiếm dụng nhà đất. Thiệt hại được tính bằng khoản tiền thuê nhà đất là 5.000.000 đồng/tháng, tính từ ngày 10/05/2023 cho đến khi bàn giao lại tài sản trên thực tế. Tổng số tiền tạm tính đến ngày nộp đơn phản tố (15 tháng) là 75.000.000 đồng (Bảy mươi lăm triệu đồng).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Hữu P, bà Lâm Thị B vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không ghi nhận được ý kiến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 362/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cần Thơ tuyên xử như sau:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị N đối với bà Phan Thị C, ông Lê Thanh H về việc:

- Công nhận cho bà Phan Thị N quyền sử dụng phần đất có diện tích 27,8m² thuộc thửa 97, tờ bản đồ số 01 tại địa chỉ tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại số A đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 163/ĐC.TB ngày 20/05/2004 được ký kết giữa ông Đoàn Hữu P, bà Lâm Thị B và ông Lê Thanh H, bà Phan Thị C tại Ủy ban nhân dân phường T;

- Kiến nghị thu hồi và chỉnh lý biến động do Sở T3 xác nhận đã chuyển nhượng hết diện tích nhà, đất cho ông Lê Thanh H, bà Phan Thị C ngày 02/07/2004 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5401061588, do UBND tỉnh C (cũ) cấp ngày 27/01/2003.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phan Thị C, ông Lê Thanh H:

- Buộc bà Phan Thị N, anh Huỳnh Văn K, chị Lâm Thị Bé T di dời để giao trả căn nhà và đất diện tích 27,8m², thửa đất số 97, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại số A đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ (nay là phường N, thành phố Cần Thơ) cho ông Lê Thanh H, bà Phan Thị C toàn quyền quản lý, sử dụng.

- Không chấp nhận yêu cầu buộc bà Phan Thị N phải bồi thường thiệt hại do hành vi chiếm dụng nhà đất dẫn đến thiệt hại với giá thuê 3.558.400 đồng/tháng tính từ ngày 10/05/2023 cho đến khi bàn giao lại tài sản trên thực tế.

- Buộc bà Phan Thị C, ông Nguyễn Thanh H1 trả cho bà Phan Thị N giá trị của căn nhà với số tiền là: 158.670.185 đồng.

- Dành quyền lưu cư với thời gian 02 tháng kể từ ngày án có hiệu lực cho bà Phan Thị N, anh Huỳnh Thanh K1, chị Lâm Thị Bé T1 để tìm nơi ở mới.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi chậm trả, chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14 tháng 10 năm 2025, nguyên đơn bà Phan Thị N có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Ngày 14/10/2025 ông Trần Văn Á là đại diện theo ủy quyền của bị đơn Lê Thanh H và Phan Thị C kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, việc cấp sơ thẩm buộc bị đơn giao lại 158.000.000 đồng giá trị căn nhà cho nguyên đơn thì nguyên đơn không đủ để tìm chỗ ở khác, đề nghị Hội đồng xét xử tăng giá trị căn nhà, đồng thời cho bà N ở đến cuối đời nếu không thì kéo dài thời gian lưu cư cho bị đơn do hiện tại bị đơn đang bị bệnh hiểm nghèo.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn không cung cấp được căn nhà do nguyên đơn xây dựng, căn cứ vào bản vẽ trên thửa đất 97 chỉ có 01 căn nhà ông H, bà C nhận chuyển nhượng của ông P, bà B, đến năm 2004 bị đơn cho nguyên đơn ở nhờ căn nhà phía sau. Do đó không có việc nguyên đơn xây dựng nhà trên phần đất thửa 97 của bị đơn, đối với việc cấp hộ khẩu năm 1998 được xác nhận tại chính quyền địa phương là không hợp pháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử, Tòa án đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Phan Thị N và đại diện ủy quyền của bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị N. Hội đồng xét xử xét thấy:

Bà Phan Thị N cho rằng nguồn gốc thửa đất số 97, tờ bản đồ số 1, diện tích 95,5m² là của cha mẹ bà nhờ ông P và bà B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó cha mẹ bà có cho bà diện tích 22m², phần còn lại bán cho bà C, nhưng không đủ điều kiện tách thửa, bà có chứng minh việc cấp hộ khẩu tại phần đất diện tích 22m² số A đường N, khu V, phường T, thành phố Cần Thơ vào năm 2009 do Ủy ban nhân dân phường T xác nhận. Còn đối với giấy tay mua bán diện tích 22m² này đã bị thất lạc, bà ở từ năm 1995 đến nay.

Tuy nhiên qua trích lục hồ sơ thửa đất số 97 xác định ông H và bà C nhận chuyển nhượng đất của ông Đoàn Hữu P và bà Lâm Thị B vào năm 2004, do đó không có căn cứ xác định rằng bị đơn ông H và bà C chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, mặt khác căn cứ vào tờ kê khai nguồn gốc nhà đất năm 1998 bà N cung cấp chỉ xác nhận bà N có ở trên đất từ thời điểm bà B ông P là chủ sử dụng đất chứ không phải xác nhận bà là chủ sử dụng hợp pháp, bản thân bà N không cung cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên được nhà nước công nhận, cũng như không cung cấp được chứng cứ chứng minh nguồn gốc sử dụng đất là của cha mẹ nguyên đơn tặng cho nguyên đơn hoặc đất của cha mẹ nguyên đơn đứng tên trước khi đứng tên ông P bà B, sau đó ông P, bà B chuyển nhượng hết thửa đất cho ông H, bà C.

Do vậy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[3] Đối với kháng cáo của bị đơn, không đồng ý trả giá trị căn nhà cho nguyên đơn và buộc nguyên đơn trả tiền bồi thường thiệt hại do hành vi chiếm dụng nhà đất.

Xét thấy quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông H và bà C cho rằng có cho bà N ở nhờ trên đất từ sau khi ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông P bà B, do vậy không có căn cứ buộc bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn. Tuy nhiên căn cứ vào tờ xác nhận do chính quyền địa phương xác nhận có việc nguyên đơn ở trên phần đất này trước khi ông H, bà C nhận chuyển nhượng đất của ông P, bà B, sau khi bị đơn nhận chuyển nhượng đất thì có cho nguyên đơn tiếp tục ở đến khi phát sinh tranh chấp, căn nhà phía sau nối liền với

nhà chính là do nguyên đơn xây dựng, thời điểm xây cất ông P, bà B không phản đối, phía bị đơn khi nhận chuyển nhượng đất đã có căn nhà xây cất sẵn, đối với yêu cầu buộc nguyên đơn trả tiền thuê nhà, bị đơn không cung cấp được hợp đồng thuê nhà và không chứng minh được nguyên đơn chiếm dụng căn nhà bất hợp pháp, bởi lẽ bị đơn thừa nhận cho nguyên đơn ở nhờ.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu buộc nguyên đơn trả tiền thuê nhà cho bị đơn, đồng thời giao căn nhà này cho bị đơn quản lý, sử dụng, bị đơn phải trả giá trị căn nhà lại cho nguyên đơn là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, xét kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị N và bị đơn Lê Thanh H, Phan Thị C là không có căn cứ chấp nhận. Chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu theo quy định. Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị N.

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Thanh H và bà Phan Thị C.

1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 362/2025/DS-ST ngày 30/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1- Cần Thơ.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Phan Thị N phải chịu 300.000đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0008000 ngày 30/10/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí.

- Ông H và bà C được miễn theo quy định người cao tuổi.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án, ngày 09 tháng 6 năm 2026.

Nơi nhận:

- TAND khu vực 1 - Cần Thơ;
- VKSND TP Cần Thơ;
- Phòng THADS KV 1-Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trịnh Thị Bích Hạnh